рассмотрев жалобу ИП Тян С.А. (далее - Заявитель),

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба ИП Тян Сергея Анатольевича на действия Организатора торгов – Управление имущественных отношений администрации Уссурийского городского округа при проведении торгов по приватизации в форме электронного аукциона нежилого здания, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Пролетарская, д. 41, площадью 38,6 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных: 0 Назначение: нежилое. Кадастровый номер: 25:34:017102:1445. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано. Земельный участок площадью 76 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: социальное обслуживание. Местоположение: 692519, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Пролетарская, д. 41, относительно ориентира нежилое здание, расположенное в границах земельного участка. Кадастровый номер: 25:34:016902:14474. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано. (извещение № 22000002660000000012, лот №1).

Заявитель в жалобе указывает, что организатор торгов допустил нарушение Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Федеральный закон № 178-ФЗ, Закон о приватизации), т. к. продавцом предоставлены сведения не позволяющие определенно установить расположение здания относительно земельного участка.

Фактически нежилое здание с кадастровым номером 25:34:017102:1445 расположено на двух земельных участках, а именно земельный участок с кадастровым номером 25:34:016902:13687 и земельный участок 25:34:016902:14474.

Пересечение контура здания и границ земельного участка, в пределах которых согласно сведениям ЕГРН такое здание должно располагаться, является одним из критериев, свидетельствующих о наличии реестровой ошибкой в ЕГРН и нарушение норм действующего законодательства РФ в области земельного и градостроительного права.

Пересечение границ зданий, сооружений (за исключением линейных объектов) и границ земельных участков (т.е. нарушение минимальных отступов от границ земельных участков) и превышение предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального

строительства (в том числе несоблюдение максимального процента застройки земельного участка), действующим законодательством не допускается.

При переходе права собственности на имущество накладываются определенные условия о необходимости приведения в соответствие с нормами земельного и градостроительного законодательства РФ границ здания и земельного участка, что в свою очередь нарушает пункта 1 статьи 18 Закона о приватизации.

Организатор торгов представил письменные возражения, с доводами, изложенными в жалобе, не согласился.

Оценив доводы, изложенные сторонами, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Федеральный закон № 178-ФЗ).

Извещение о проведении торгов № 22000002660000000012 размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru), определенном Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 года № 909.

Порядок организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 года № 860 (далее - Постановление Правительства № 860).

В соответствии со статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом требований пунктов 1, 2 статьи 15 Закона № 178-ФЗ извещение о проведении торгов №22000002660000000012 (далее - Извещение) было опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества.

Совместно с Извещением опубликована следующая аукционная документация:

- информационное сообщение о проведении продажи муниципального имущества в электронной форме (далее - Информационное сообщение);

- проект договора купли-продажи (приложение № 1 к информационному сообщению);

- опись документов (приложение № 2 к информационному сообщению);
- заявка на участие в электронном аукционе по продаже объектов муниципального имущества (приложение № 3 к информационному сообщению);
- образец платежного поручения для перечисления задатка;
- выписка к отчету об оценке № 024932 от 19 декабря 2022 года о рыночной стоимости муниципального имущества.

Информационное сообщение, подготовлено в соответствии с требованиями статьи 15 Закона № 178-ФЗ и содержит сведения о наименовании подлежащего приватизации имущества и характеристиках объекта продажи, включая кадастровые номера здания и земельного участка, позволяющие идентифицировать объект продажи.

В соответствии с пунктом 6 статьи 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Организтор торгов пояснил, что постановка на кадастровый учет земельного участка под зданием, расположенным по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Пролетарская, д. 41, осуществлялась на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, утвержденной постановлением администрации Уссурийского городского округа от 20 июля 2022 года № 1889 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, местоположение установлено относительно ориентира нежилое здание, расположенного в границах земельного участка, адрес ориентира: г. Уссурийск, ул. Пролетарская, д.41», с учетом уже стоящих на кадастровом учете смежных земельных участков: 25:34:016902:38 (дата постановки на кадастровый учет 26 ноября 2005 года), 25:34:016902:10982 (дата постановки на кадастровый учет 31 января 2013 года), 25:34:016902:13687 (дата постановки на кадастровый учет 20 сентября 2018 года).

Сведения о земельном участке с кадастровым номером 25:34:016902:13687, внесены в ЕГРН на основании межевого плана, сформированного с учетом постановления администрации

Уссурийского городского округа от 24 августа 2018 года № 2036 «Об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) территории города Уссурийска для линейного объекта «Сети водоснабжения и водоотведения для жилого дома с административными помещениями, примерно в 6м на юго-восток относительно ориентира жилой дом с административными помещениями, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, город Уссурийск, улица Пролетарская».

Согласно части 3 статьи 61 главы 7 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» реестровой ошибкой признается воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом, либо в порядке, установленном для осуществления государственного кадастрового учета до дня вступления в силу настоящего Федерального закона (далее - реестровая ошибка).

Заключение кадастрового инженера, представленное ИП Тян С.А. не содержит обоснования выявления реестровой ошибки.

Согласно сведениям ЕГРН здание, расположенное по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Пролетарская, д. 41 поставлено на государственный кадастровый учет 25 июня 2012 года. Сведения об описании местоположения объекта недвижимости отсутствуют. Год завершения строительства – 1900 г, т.е. до введения в действие Градостроительского кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Учитывая вышеизложенное, наличие реестровой ошибки в сведениях ЕГРН и нарушения норм действующего законодательства Российской Федерации в области земельного и градостроительного права не нашли свое подтверждение.

Сведения указанные организатором торгов соответствуют информации указанной в ЕГРН.

В соответствии с пунктом 9 статьи 15 Закона № 178-ФЗ со дня приема заявок лицо, желающее приобрести государственное или муниципальное имущество, имеет право на ознакомление с информацией о подлежащем приватизации имуществе.

Информационным сообщением в соответствии с требованиями подпункта 11 пункта 3 статьи 15 Закона № 178-ФЗ определен порядок ознакомления покупателей с иной информацией о подлежащем приватизации имуществе.

Срок ознакомления покупателей с информацией по предмету торгов, в том числе с условиями договора купли-продажи установлен аукционной документацией в рабочие дни в период с 13 марта 2023 года по 07 апреля 2023 года с 10 часов 00 минут по 12 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут по 17 часов 00 минут (местное время) по месту нахождения продавца по адресу: 692519, г. Уссурийск, ул. Некрасова, 66, каб. 405, тел.: 8(4234)32-13-39.

Дополнительно в Информационном сообщении указано, что любое лицо независимо от регистрации на электронной площадке вправе направить на электронный адрес оператора электронной площадки, указанный в информационном сообщении о проведении продажи имущества, запрос о разъяснении размещенной информации.

Такой запрос в режиме реального времени направляется в «личный кабинет» продавца для рассмотрения при условии, что запрос поступил продавцу не позднее 5 рабочих дней до окончания подачи заявок.

В установленный Информационным сообщением период запросов от ИП Тян С.А. о разъяснении размещенной в Извещении информации не поступало, список запросов о разъяснении информации, поступивших на электронный адрес оператора электронной площадки прилагается.

По месту нахождения продавца ИП Тян С.А. для ознакомления с информацией по предмету торгов не обращался.

До окончания срока приема заявок и до даты признания претендента участником аукциона заявления об отзыве заявки на участие в аукционе от ИПТян С.А. в порядке, предусмотренном пунктом 9 статьи 18 Закона № 178-ФЗ не поступало.

Подавая заявку на участие в аукционе, претендент подтверждает, что располагает данными о предмете аукциона, дате, времени и месте проведения аукциона, порядке его проведения, порядке определения

победителя, заключения договора купли-продажи и его условиями, последствиях уклонения или отказа от подписания договора купли-продажи.

В заявке, поданной ИП Тян С.А. указано, что претендент подтверждает, что на дату подписания заявки ознакомлен с характеристиками имущества, указанными в информационном сообщении о проведении настоящей процедуры, что ему была представлена возможность ознакомиться с состоянием имущества в результате осмотра и относящейся к нему документации, в порядке, установленном информационным сообщением о проведении настоящей процедуры. Заявкой на участие в аукционе ИП Тян С.А. подтвердил, что на дату подписания заявки претензий к Продавцу не имеет.

Заявка ИП Тян С.А. и приложенные к ней документы полностью соответствуют требованиям Информационного сообщения, задаток поступил в полном объеме, что подтверждено информацией от электронной площадки. С учетом вышеизложенного, протоколом рассмотрения заявок на участие в продаже муниципального имущества в электронной форме посредством аукциона от 11 апреля 2023 года № 17 комиссией принято решение о признании ИП Тян С.А. участником аукциона в числе прочих претендентов, подавших заявки.

Торги по продаже муниципального имущества состоялись в назначенный в Информационном сообщении срок - 13 апреля 2022 года в 03 час 00 мин (МСК), ход проведения процедуры аукциона зафиксирован оператором электронной площадки в электронном журнале.

ИП Тян С.А. принял участие в торгах, в ходе торгов предложил наиболее высокую цену — 3 814 800 (Три миллиона восемьсот четырнадцать тысяч восемьсот) рублей 00 копеек, что подтверждается информацией из журнала хода торгов электронной площадки http://utp.sberbank-ast.ru. номер извещения SBR012-2303100017.

На основании электронного журнала хода торгов на электронной площадке http://utp.sberbank-ast.ru. номер извещения SBR012-2303100017 и протокола об итогах продажи муниципального имущества в электронной форме посредством аукциона от 13 апреля 2023 года № 18, ИП Тян С.А. был признан победителем в аукционе по продаже муниципального имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 18 Закона № 178-ФЗ на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену

за такое имущество.

Дополнительных условий в отношении предмета продажи Извещением и Информационным сообщением не установлено. В соответствии с Информационным сообщением единственным условием, являющимся основанием для признания участника аукциона победителем является наиболее высокая цена, предложенная участником аукциона в ходе торгов.

Таким образом, торги по продаже муниципального имущества проведены управлением имущественных отношений администрации Уссурийского городского округа с соблюдением норм Закона № 178-ФЗ, порядок проведения торгов не нарушен.

Тем самым доводы заявителя о нарушении организатором торгов порядка проведения торгов, не подтвердились.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Тян Сергея Анатольевича на действия Организатора торгов – Управление имущественных отношений администрации Уссурийского городского округа при проведении торгов по приватизации в форме электронного аукциона нежилого здания, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Пролетарская, д. 41, площадью 38,6 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных: 0 Назначение: нежилое. Кадастровый номер: 25:34:017102:1445. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано. Земельный участок площадью 76 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: социальное обслуживание. Местоположение: 692519, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Пролетарская, д. 41, относительно ориентира нежилое здание, расположенное в границах земельного участка. Кадастровый номер: 25:34:016902:14474. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано. (извещение № 22000002660000000012, лот №1) необоснованной.